

Bau- und Ausstattungsbeschreibung;

Bauvorhaben Gneis „Stern 12“

1. Technische Beschreibung – Allgemein

1.1 Baukörper und Konstruktion

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatte, Einzel- bzw. Streifenfundamente aus STB; Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.

Außenwände tragend: Unter Geländeneiveau Stahlbetonwände, außen wärmedämmt, wo bauphysikalisch erforderlich, Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.

Kellerwände: Stahlbetonwände, außen wärmedämmt, wo bauphysikalisch erforderlich, Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.

Außenwände über Geländeneiveau: Stahlbetonwände oder -Stützen bzw. -Überzüge nach statischem Erfordernis. Ziegelmauerwerk oder Mantelbetonfüllsteine mit Außenvollwärmeschutzsystem nach bauphysikalischem Erfordernis. Endbeschichtung Deckputz bzw. vorgehängte Fassade aus Holz, Deckputz, Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungstrennwände: Stahlbeton- oder Füllsteinwände in Beton bzw. Ziegelwände. Teile aus Trockenbau, je nach schalltechnischem Erfordernis mit Vorsatzschale.

Innenwände nicht tragend: Ziegel oder Trockenbauwände nach Wahl des Bauträgers.

Decken: Stahlbetondecken, Dicke lt. statischem Erfordernis, oder als Fertigteildecke. Untersicht verputzt oder gespachtelt und gestrichen.

Stiegenläufe: Stahlbeton mit aufgesetzten Stufen, Unterseite verputzt oder gespachtelt.

Geländer: verzinkt beschichtet, Handlauf in Edelstahl.

Terrassen: Bodenbelag: Betonplatten auf Splittbett oder Aufständerrung auf XPS, Oberfläche nach Wahl des Bauträgers.

Dachkonstruktion: Flachdach, Ausführung als Warmdach: Stahlbetondecke mit Gefälle, Voranstrich, selbstklebende Dampfsperre, Wärmedämmung lt. E-Ausweis, Polymeterbitumen als Abdichtung, Schutzkies.

1.2 Innenausstattung

Fußbodenaufbau: Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung und Beschüttung samt erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis.

Bodenbeläge: Kellerräume: Beton geglättet, Tiefgarage: be-

schichtet, geglättet; Einfahrt und Vorplatz: Asphalt; Wohnen, Küche, Essen: Parkettboden Bauwerk Multipark inkl. Sockelleisten;

Zimmer, Gänge: Parkettboden Bauwerk Multipark inkl. Sockelleisten; Vorraum, Diele: Fliesen; Bad, WC: Fliesen; Abstellraum: Fliesen 60/30

Wandbeläge: Bad, WC: Verfliesungshöhe: Spritzbereich (Dusche od. Badewanne) = 2,10m; WC und Bad = 1,20m; AR/Gang/ Garderobe = Sockelleisten; Fliesen laut Bemusterung. Alle Wände in den Obergeschossen erhalten einen Kalkgips bzw. Kalkzementputz mit einem weißen Dispersionsanstrich. Wände in den Kellerräumen roh.

Fenster und Fenstertüren: Holz-Alufenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung.

Fensterbänke: melaminharzbeschichtete Holzwerkstoffplatte, weiß; außen: Fensterbänke in Aluminium beschichtet, Farbe nach Wahl des Bauträgers; Sonnenschutz: Leerkästen inkl. Leerrohr für den nachträglichen Einbau von Außenjalousien/Raffstores in der Fassade vorgesehen. Die Raffstorelamellen können gegen Aufpreis optional dazu gewählt werden. Zum Balkon bzw. Terrasse wird eine Hebe- Schiebetüre eingebaut.

Haupteingangstüren: Alu Haupteingangstüren. Die Briefkastenanlage wird an der Fassade montiert. Gegensprechanlage im Eingangsbereich an die Wand montiert. Video Torsprechan-

lage inkludiert. Die Postfachgrößen ermöglichen einen Einwurf von C4-formatigen Postsendungen.	zu stellen.	Wechsel-, oder Serienschaltern, je nach räumlichen Anforderungen.
<u>Innentüren:</u> Innentüren (lichte Durchgangshöhe mind. 200 cm) mit Holzumfassungszarge; Wohnungseingangstüre mit Stahlzarge; Die Türblätter sind als Röhrenspannkonstruktionen beidseitig weiß furniert ausgeführt. Tür- und Fenstergriffe in Edelstahl gebürstet.	In den Allgemeinteilen sind folgende Anschlüsse/ Ausstattungen vorgesehen: <u>Außenbereiche:</u> Ansprechendes Beleuchtungskonzept, Lichtschaltung über Bewegungsmelder, ansonsten über Dämmerungsschalter und Zeitprogramm. Steckdosen nach Bedarf. <u>Haupteingangstüren:</u> Videosprechanlage	<u>Garderobe:</u> 1-2 Deckenauslässe; 2-3 Wechsel/Kreuzschalter; 2 Steckdosen; 1 Leerrohr für Telefon; 1 Videosprechanlage <u>Abstellraum:</u> 1 Deckenauslass; 1 Lichtschalter; 1 Steckdose + 2 Steckdosen mit separater Zuleitung (Waschmaschine/Trockner) <u>Küche:</u> 2 Deckenauslässe; 2 Wandauslässe; 2 Serienlichtschalter; E-Herd-Kraftanschluss; 8 Steckdosenauslässe mit min. 2 separaten Zuleitungen (wie Geschirrspüler, Mikrowelle) <u>Essen/Wohnen:</u> 2 Deckenauslässe; 4 Wechselschalter; 6 Steckdosenauslässe; 1 TV-Auslass (Multimediadose); 1 Leerrohr für Telefon <u>Elternzimmer:</u> 2 Deckenauslässe; 3 Wechsel/Kreuzschaltungen; 1 TV-Auslass (Multimediadose); 4 Steckdosenauslässe je <u>Kinderzimmer:</u> 1 Deckenauslass; 2 Wechselschalter; 4 Steckdosenauslässe; 1 Leerrohr für Internetoption/TV (Multimediadose) <u>WC</u> (nur separat): 1 Deckenauslass; Lichtschalter; 1 Schalterauslass inkl. Nachlaufrelais Lüftung <u>Bad:</u> 2 Deckenauslässe; 2 Wandauslässe; 3 Steckdosenauslässe; 1 Lichtschalter <u>Terrasse/Balkon:</u> 2 Wandauslässe; 1 Außenschalter je angrenzenden Raum innen angebracht; 1 Außensteckdose
<u>Schließanlage:</u> Als Ein-Schlüssel-System ausgeführt und installiert sperrt dieses: Haupteingang, Wohnungseingang, zugeordnete Keller sowie Briefkasten. Die Schließanlage ist ein gesperres System, das zur Nachbestellung von Schlüsseln und Zylindern eine Berechtigungskarte erfordert. Diese Karte wird für jede Wohneinheit gesondert ausgestellt. Pro Wohneinheit werden fünf Schlüssel zur Verfügung gestellt.	2.2 Installationstechnik Das Gebäude wird mittels einer Luftwärmepumpe am Flachdach in Kombination mit einer Photovoltaikanlage versorgt. Bei der Auswahl des Heizsystems wurde besonders auf Energieeffizienz und Umweltschonung geachtet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Versorgungsleitung der Stadt Salzburg. Die Abwässer, sowie Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz entsorgt.	
<u>Tiefgarage:</u> Tor elektrisch - Sektionaltore oder Rolllor mit Fernbedienung öffentbar	In den Allgemeinteilen sind folgende Anschlüsse/ Ausstattungen vorgesehen: <u>Außenbereiche:</u> Frostsicherer Auslaufhahn auf Balkon/Terrasse, sowie 2x in den Allgemeinbereichen	
2. Sanitär- und Elektroinstallation im allgemeinen Bereich		
2.1. Elektrotechnik	3. Technische Beschreibung TGA 3.1 Elektrotechnik Für Schalter- und Steckdosen sowie für sämtliches Zubehör wird für die Einheiten und das Treppenhaus ein formschönes Flächenprogramm in weiß verwendet. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt mit Ein-/Aus, Tast-,	
Die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG. Für die Telekommunikation ist grundsätzlich die Versorgung über das Netz der Salzburg AG bzw. des örtlichen Kabel-TV Anbieters vorgesehen. Dazu werden die Telekommunikations- und TV-Anschlüsse von der Wohnung bis in den zentralen Verteilerraum geführt. Die Anbindung kann durch den Käufer wahlweise und je nach Verfügbarkeit erfolgen, der entsprechende Antrag ist durch den Käufer selbst beim gewünschten Anbieter		

<u>Kellerabteil</u>: 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter, 1 Steckdose <u>Jalousiekästen</u>: Sämtliche Jalousiekästen sind mit einer Leer- verrohrung für nachträglichen Einbau von Ausssenjalousine/ Raffstores vorgesehen. Der Sonnenschutz ist eine Sonderausstattung und nicht in der Grundaussstattung inkludiert.	tischen eckig, unterbaufähig, für Wandmontage, Ablaufgarnitur und einem Siphon; 1 Tiefspülklosett als Hänge-WC mit ein- gebautem Spülkasten; 1 Badheizkörper; 1 Unterputzläufer zu Entlüftung von Bädern/WC bei innenliegenden Räumen.	tene planliche Darstellung von Einrichtung, Haushaltsgeräten, Bepflanzung usw. ist lediglich als Vorschlag für die endgültige Ausstattung zu sehen. Dem Verkäufer steht es frei, anstatt der angegebenen Produkte qualitativ und technisch gleichwertige Produkte einzubauen. Die in der Beschreibung nicht angege- benen Produkttypen werden bei Vergabe der Gewerke durch den Bauträger fixiert. Plan- und Ausführungsänderungen durch den Käufer sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich. Genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer abzu- klä- ren. Für eventuell vom Verkäufer auf Wunsch des Käufers abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig sind, wird ein Stundensatz von € 82,00 + 20 % USt. zuzüglich Fahrt- und Nebenkosten verrechnet. Für Aus- wirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungs- belange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer und Planer keine Haftung.
<u>Schwachstrominstallation + Telefon</u>: Bei jeder Wohnungseingangstür wird eine Videogegegensprech- anlage installiert. Die TV-Telefon- und Datendosen werden in den Wohneinheiten sternförmig vom Schwachstromverteiler aus verteilt, die Hauptverbindungsleitung wird zum Überga- bepunkt des Netzbetreibers in das Kellergeschoss/Technik verlegt. Der Telekomanbieter/Provider kann vom Käufer somit frei gewählt werden. Die Anschlussgebühr für Telefon, Kabel TV und Inter- net trägt der Käufer.	<u>Abstellraum</u>: 1 Waschmaschinenanschluss inkl. Zu- und Ablauf	4. Gemeinschaftsanlagen Allgemeine Freiflächen: Die Freiflächen, Einfriedungen und all- gemeinen Außenanlagen werden im Rahmen der Werkplanung des Objekts geplant, gestaltet und nach Wahl des Bauträgers begrünt und bepflanzt. Die Pflege der allgemeinen Außen- anlagen erfolgt durch die Hausverwaltung und wird über die Betriebskosten verrechnet.
3.2. Installationstechnik Die Einheiten werden mit einer Niedertemperaturheizung (Fuß- bodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate, ausgenommen Vorraum und WC) ausgestattet.	5. Sonstiges	Es wird empfohlen, folgende Räume mit Entfeuchtungsgeräte auszustatten: Waschküche, Trockenräume, Kellerabstellräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume im Untergeschoss.
In den Wohnungen befinden sich folgende Anschlüsse: Küche: 1 Abfluss für Spülbecken und nebenstehenden Geschirrspüler; 1 Kaltwasseranschluss; 1 Warmwasseranschluss. Die Ent- lüftung der Küche erfolgt über Dunstabzug mit Umluft. Der Einbau des Dunstabzuges erfolgt durch die Küchenbaufirma im Auftrag des Wohnungseigentümers.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungsgrundlage für die Wohnnutzfläche sowie die Bemaßung in den Plänen die Rohbaumaße ohne Verputz und Waagrisshöhe (1,0 Meter über fertigem Fußboden) sind. Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt. Die im Einreichplan bzw. Verkaufsprospekt enthal-	Hinweis: Möblierung und dargestellte Einrichtungsgegenstän- de werden nicht vom Verkäufer geliefert und verstehen sich lediglich als Einrichtungsvorschlag.
<u>Bad</u>: 1 geflieste Dusche mit Duschrinne und gem. Plandarstel- lung; 1 Duschsystem bestehend aus: Brausethermostat, Kopf- u. Handbrause, 1 Duschtrennwand aus Glas (Drehtür aus Glas gegen Aufpreis); 1 Waschtischanlage bestehend aus 2 Wasch-		